

BBB

Magazin

BundesBauBlatt

3 2016

SONDERTEIL
Fenster

Fachmedium für die Wohnungswirtschaft
www.bundesbaublatt.de



FASSADE

8 Mut zur Farbe

- Holzbau** Clever aufgestockt 14
- Legionellen** Innovative Sanierung 32
- Smart Home** Aufklärung tut not 40
- BDM** Ein Schatz an Informationen 48



Autor: Thomas Reinhard,
Westerheim

Ein unter Denkmalschutz stehendes Wohn- und Geschäftshaus im Münchner Stadtzentrum wurde behutsam saniert. Akzente setzen die neuen Holzfenster. Sie wurden anhand vorhandener Originale nachgebaut und an die heutigen Anforderungen angepasst.

Historisches Stadthaus originalgetreu saniert



Foto: Kneer-Fenster

Neben einer neuen Dacheindeckung und der Fassadensanierung erhielt das Gebäude auch neue Holzdenkmalfenster

Das 1899 im repräsentativen Neurenaissance-Stil erbaute Stadthaus, das zwölf Wohnungen und zwei Ladengeschäfte unter einem Dach vereint, wurde nach den hohen Ansprüchen der Denkmalschutzbehörden saniert und restauriert. Fassade, Fenster und Treppenhaus sind in Abstimmung mit Restauratoren originalgetreu instand gesetzt worden und

auch die Farbgebung entspricht nach Beprobung den Anforderungen des Denkmalschutzes. Viele dekorative Details des Gebäudes wie z.B. Stuckdecken konnten erhalten bzw. restauriert werden. Das gilt insbesondere für die Wandmalereien im Treppenhaus, die bei der Sanierung entdeckt und wiederhergestellt wurden.

Sämtliche Umbau- und Sanierungsarbeiten wurden im komplett bewohnten Bestand durchgeführt. Daher entschied sich Markus A. Schön, Geschäftsführer der mit der Generalplanung beauftragten Pro-Bau Baumangement GmbH, für die Errichtung eines Wetterschutzdaches. Unter diesem konnten die Renovierungs- und Ausbaurbeiten zügig

Denkmalsanierung

Die Fenster sind entsprechend eines vorhandenen Originals nachgebaut



Die Original-Wandmalereien im Treppenhaus wurden freigelegt und restauriert



und mit der nötigen Sorgfalt unabhängig von Wind und Wetter ausgeführt werden, ohne die Bewohner über Gebühr zu belasten.

Die Planer erkannten darüber hinaus das Potenzial des bislang nur als Speicher genutzten Dach- und Giebelgeschosses. Sie realisierten darin zwei großzügige Wohnungen mit insgesamt 330 m² Wohnfläche, Galerien und Loggien. Die Wohnungen, in die Teile des Originaldachstuhls als Raumskulpturen integriert wurden, sind hell, offen und bieten attraktive Aussichten über die Stadt. Zahlreiche moderne Details wie im Farbton DB 703 lackierte Stahlbauteile oder auch die flächenbündigen Innentüren in Sonderhöhen sowie ein Schalterprogramm in Edelstahloptik bilden einen gelungenen Kontrast zum ansonsten historischen Ambiente des Objektes.

Flexibles System für Holzdenkmalfenster
Sanierung und Modernisierung erforderten ein für Baudenkmäler spezifisches Know-how. Die Mitarbeiter von Pro-Bau konnten dabei auf ihre umfangreichen Erfahrungen bei der Umsetzung vergleichbarer Projekte zurückgreifen. Für die Erneuerung der Fenster durch originalgetreue Rekonstruktionen wurde Kneer-Südfenster – ein leistungsfähiger Anbieter hochwertiger Bauelemente und bewährter Partner in der Fertigung von Holzdenkmalfenstern – beauftragt. Das Unternehmen kann in allen Profiltiefen und unabhängig davon, welche technischen Werte gefordert sind, eine passende Denkmalschutz-Variante anbieten. Um äußerst schmale Ansichten bei den Fenstern zu realisieren, stehen verschiedene Varianten von Holzdenkmalfenstern zur Auswahl.

In diesem Fall mussten die Fenster teilweise aufwändig nachgebaut und außen in einem durch Beprobung eines Originals ermittelten grünen Farbton beschichtet werden. Auch die Fertigung unterschiedlicher Fensterformen, beispielsweise mit Segmentbögen, war für Kneer-Südfenster kein Problem.

Eingebaut wurden Holzdenkmalfenster des Systems HDF 82 Stil. Bei der Montage galt es,

besondere Einbausituationen zu berücksichtigen, da im außenseitigen Laibungsbereich teilweise Stuck und verblechte Stuckgesimse im Fußbereich vorhanden waren; eine besondere Herausforderung für die Fachleute, die die Montage vor Ort übernommen haben. Die hochwertigen Fenster überzeugen durch schmale Ansichten von Flügel und Stulpprofilen sowie der Ausführung ohne Regenschutzschiene. Sie bieten einen wirksamen Oberflächenschutz und sind mit zwei Dichtungsebenen für optimale Dichtigkeit ausgestattet. Eine Besonderheit ist, dass der Wetterschenkel ohne Wartungsfuge gefertigt und in den Flügel integriert wird.

Die Mieter profitieren seither nachhaltig von den neuen Fenstern, denn die Denkmalfenster sind in Sachen Wärme- und Schallschutz sowie Sicherheitsbeschlagtechnik auf dem neuesten Stand der Technik. Sie sind mit Dreifach-Wärmeschutzverglasung versehen, wodurch der Energieverbrauch deutlich gesenkt und ein angenehmes Raumklima geschaffen werden konnte.

Die Umbau- und Sanierungsarbeiten wurden im bewohnten Bestand durchgeführt.



Das Eckgebäude erhielt einen Glasauzug als Anbau. Gleichzeitig wurden die Balkone stilecht erneuert und dabei erheblich vergrößert

Seniorengerechtes Wohnen

Darüber hinaus erhielt das historische Gebäude einen modernen Glasauzug, der für alle Bewohner mehr Komfort bedeutet. Vor allem den älteren Menschen wird so ermöglicht, möglichst lange in ihrem vertrauten Umfeld wohnen zu bleiben. Der Aufzug fügt sich mit seiner filigranen Stahl-Glas-Konstruktion unauffällig als Anbau an der rückwärtigen Seite zum Innenhof in das Gesamtkonzept ein.

Die ebenfalls zum Innenhof gelegenen kleinen Balkone wurden im Zuge der Maßnahmen abgebrochen und durch deutlich größere,



Foto: Kneer-Südfenster

aufwändig im Stil der Bauzeit des Gebäudes geplante, ersetzt. Dadurch konnten die Wohnungen in den Bestandsetagen weiter an Attraktivität gewinnen.

Ein Mehr an Sicherheit und Komfort für die Bewohner bietet nicht zuletzt die Ausstattung des Gebäudes mit einer modernen Hauskommunikationsanlage. Durch die umfassenden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen ist es gelungen, einerseits die historische Bausubstanz weitestgehend zu bewahren und andererseits gleichzeitig die Wohn- und Geschäftsräume insgesamt aufzuwerten sowie den Wert der Immobilie erheblich zu steigern – Denkmalschutz und modernes Wohnen sind schließlich kein Widerspruch.

Durch stilgetreue Zierprofile war es möglich, die modernen Fenster dem historischen Vorbild anzugelichen